

## AKIBAT HUKUM JUAL BELI ATAS TANAH DENGAN SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM AKTA DI BAWAH TANGAN

Jayasa Putra Rajagukguk, Azmiati Zuliah, Ayu Trisna Dewi

Putrajayasa94@gmail.com

*Universitas Dharmawangsa*

**RINGKASAN** - Perlindungan hukum hadir memberikan suatu kepastian yang mengatur terhadap suatu pemenuhan hak-hak para pihak bilamana salah satu pihak melakukan wanprestasi atau tidak tepat janji dalam perjanjian yang sudah diikat dalam bentuk pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta di bawah tangan maka perlindungannya sesuai perlindungan terhadap Akta di bawah tangan.

Akta dibawah tangan adalah suatu akta yang telah dibuat para pihak yang membuatnya tanpa adanya dibuat dihadapan pejabat yang berwenang atau bisa disebut PPAT. Kekuatan mengikat antara pihak penjual dan pembeli dalam akta dibawah tangan sama halnya dengan akta otentik. Maksud dari hal tersebut bahwasanya diperbolehkan berdasarkan kesepakatan dan tidak bertentangan dengan undang-undang sehingga perbuatan hukum tersebut memanglah sah sesuai dengan pasal 1338.

Adapun faktor penyebab pada masyarakat yang sering dilakukan dalam jual beli akta dibawah tangan berupa masyarakat yang kurang paham atau ketidaktahuan untuk melakukan jual beli dalam ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, berdasarkan saling percaya antara penjual dan pembeli sehingga apa saja yang menjadi hak dan kewajiban dalam memenuhi yang melakukan jual beli, Tanah yang dijual belum sertifikat, Jenis tanah masih pertanian misal sipembeli yang dari luar wilayah letak tanah sehingga menjadi rumit dikarenakan harus proses perpindahan penduduk bagi pembeli agar tidak melanggar ketentuan absente, dan lain sebagainya.

**Kata Kunci:** *Jual Beli Tanah, Sertifikat Hak Milik, Akta Di Bawah Tangan*

### PENDAHULUAN

Jual beli hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang mana didasarkan dengan ketentuan hukum seperti adanya lembaga hukum agar memenuhi kebutuhan pada masyarakat, akan tetapi dalam pengaturan yang diatur dalam undang-undang pokok agraria tidak adanya ketegasan dan terperinci dalam undang-undang hal tersebut. Bahkan sampai saat ini belum ada peraturan

yang mengatur secara khusus dalam hal pelaksanaan jual beli hak atas tanah.(Sutedi, 2016)

Pada dasarnya jual beli hak atas tanah disebutkan dan diatur pada pasal 26 undang-undang pokok agraria yang menyangkut tentang jual beli hak milik atas tanah. Adapun yang mengatur tentang ketentuan tersebut juga terdapat didalam pasal lainnya, namun hal tersebut tidak kata dalam jual beli, namun disebutkan sebagai bentuk peralihan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Lembaga jual beli hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang pada sifatnya berbentuk tunai, sehingga dalam hal jual beli hak atas tanah memiliki suatu kepentingan antara pihak pembeli dengan pihak penjual. hak atas tanah tersebut bilamana telah dilakukan pada pihak-pihak yang bersangkutan berdasarkan suatu ketentuan maka hak atas tanah tersebut terjadi perpindahan hak kepada pembeli yang dihadapan pejabat pembuat akta tanah atau biasa disebut (PPAT). Akta PPAT merupakan alat bukti bahwa pembeli sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Kepentingan pihak ketiga tidak selalu tersangkut pada pemindahan hak tersebut, maka dari itu pendaftaran pemindahan haknya untuk berfungsi sebagai memperkuat kedudukan pembeli dalam hubungannya dengan pihak ketiga, yang kepentingannya mungkin tersangkut dan bukan merupakan syarat bagi berpindahnya hak yang bersangkutan kepadanya.(Harsono, 2015)

Peralihan hak atas tanah dalam suatu bentuk jual beli baik itu pembeli dan penjual harus memenuhi syarat seperti pembeli yang dapat dikatakan sebagai penerima hak harus mengetahui apakah tanah tersebut dalam keadaan sengketa, sedangkan penjual adalah suatu hal yang berwenang untuk memindahkan hak atas tanah dihadapan pejabat yang berwenang sehingga memberikan suatu kepastian hukum. (Sutedi, 2012)

Pada sekarang ini melakukan transaksi jual beli tanah dalam masyarakat sering melakukan jual beli dibawah tangan hal tersebut sering masih dilakukan

oleh masyarakat yang belum paham dan kurang mengenal pejabat pembuatan akta tanah. Transaksi jual beli tanah dibawah tangan adalah hal yang sering digemari oleh masyarakat, sehingga ketidakpahaman ataupun dalam prosesnya yang sangat mudah menjadikan masyarakat melakukan jual beli hak atas tanah dilakukan dengan secara dibawah tangan. Pada intinya akta dibawah tangan hanyalah sesuatu yang diketahui oleh kepala desa, lurah sehingga dalam peralihan hak atas tanah dibawah tangan sangat jelas tidak mempunyai dasar untuk melakukan pendaftaran peralihan terkecuali dengan adanya suatu akta perjanjian yang dihadapan pejabat pembuat akta tanah. Padahal untuk kegiatan jual beli tanah atau bangunan berbeda dengan jual beli pada umumnya. Untuk jual beli benda tidak bergerak (tanah atau bangunan) dibutuhkan akta otentik sebagai bukti hukum yang sah terjadinya jual beli, yang selanjutnya dikenal dengan Akta Jual Beli (AJB), tetapi faktanya saat ini masyarakat masih melakukan proses jual beli tanah yang tidak dituangkan ke dalam akta PPAT.

## **METODE PENELITIAN**

Adapun peneliti dalam melakukan penelitian untuk penulisan karya ilmiah ini membutuhkan suatu adanya metode sebagai bahan pedoman atau sebagai bahan pendukung yang mengacu pada norma hukum baik itu berasal dari yurisprudensi, Perundang-undangan, prinsip-prinsip maupun lainnya, sehingga penelitian yang penulis teliti dapat menjelaskan dan menjawab yang menjadi suatu permasalahan. (Soenaryo, 2010)

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Dibawah Tangan**

Dasar jual beli tanah dapat ditinjau dari suatu perspektif undang-undang maupun peraturan pemerintah, jual beli tanah yang sah adalah jual beli yang dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang mempunyai suatu kewenangan yang telah diatur dari suatu peraturan ataupun bisa disebut dengan adanya pengesahan akta otentik yang dilakukan pejabat berwenang. Hal ini telah diatur dalam bentuk peraturan pemerintah tentang pendaftaran tanah yang tercantum pada pasal 37 ayat 1. Akan tetapi dalam hal tersebut adanya

pengecualian pada pemidahan hak yang melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Masyarakat dalam melakukan jual beli dengan suatu akta otentik yang disahkan/diperbuat oleh pejabat yang berwenang agar memberikan suatu kepastian/kekuatan pada akta yang diperbuat. Maka hal tersebut dapat dilihat dari suatu perbuatan baik yang sebelumnya ataupun yang mendahuluinya, seperti dari tahap penawaran dan penerimaan, persesuaian pernyataan kehendak, dan sehingga pada pelaksanaan perjanjian.

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang untuk mengikat antara pihak satu dan pihak lain dengan adanya suatu perjanjian maka masing-masing para pihak maka mempunyai suatu tanggungjawab terhadap prestasinya berbentuk penyanggupan dan penyerahan hak milih atas suatu barang, dan penyanggupan pembayaran sejumlah uang yang sebagai harganya dari suatu barang. Maka bilamana hal tersebut sudah sepakat dari timbulnya perjanjian memberikan suatu hal yang terang pada objek.

Pada dasarnya pihak penjual dan pembeli mempunyai kewajiban masing-masing seperti penjual harus menyerahkan dan menjamin pihak pembeli tanah yang dijual dalam keadaan sengketa. Sedangkan pada pembeli harus melakukan pembayaran tepat waktu/pelunasan dikarenakan bilamana tidak terjadi pelunasan yang telah disepakati maka perjanjian batal dan tidak pernah terjadi.

Jual beli yang dilakukan dihadapan kepala desa adalah suatu tindakan sah menurut hukum karena apabila syarat-syarat materil tersebut dipenuhi. Akan tetapi dalam jual beli dihadapan kepala desa adalah suatu hal yang tidak memberikan suatu kepastian hukum, perlindungan, dan kekuatan pada akta tanah. Maka jual beli yang dihadapan kepala desa dapat dikatakan jual beli yang tidak dapat didaftarkan dan mengakibatkan pada peralihan hak atas tanah menjadi tidak sah.

Jual beli hak atas tanah sah secara hukum adalah suatu hal yang memperkuat pembuktian, memperluas pembuktian dengan dibuatnya akta jual belinya dapat diketahui oleh umum maupun siapa saja yang berkepentingan . Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kantor Badan Pertanahan



Nasional bukanlah merupakan syarat sahnya jual beli yang telah dilakukan tetapi hanya untuk mengetahui keabsahan pada suatu akta yang telah terdaftar dan diperbuat dihadapan pejabat yang berwenang.

Pelaksanaan pembuatan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah berupa hadirnya antara pihak satu dan pihak lain untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang bersangkutan ataupun orang yang telah dikuasakan dengan peraturan yang berlaku dan harus ada sekurang-kurangnya dua orang saksi sebagai memenuhi syarat.(Pranciska Romana Dwi Hastuti, 2015)

Perlindungan hukum hadir memberikan suatu kepastian yang mengatur terhadap suatu pemenuhan hak-hak para pihak bilamana salah satu pihak melakukan wanprestasi atau tidak tepat janji dalam perjanjian yang sudah diikat dalam bentuk pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta di bawah tangan maka perlindungannya sesuai perlindungan terhadap Akta di bawah tangan.

Sedangkan dalam akta jual beli dalam melakukannya atau dibuat oleh dihadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta Notaris sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap Akta Otentik. Dalam menangani masalah seperti wanprestasi tersebut dapat pula dilakukam perlindungan hukum secara preventif maupun represif.

Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan yang diberikan pada pemerintah sebelum adanya terjadi pelanggaran yang tercantum pada suatu aturan sehingga membuat batasan dalam melakukan perbuatan hukum. Akan tetapi perlindungan hukum represif adalah suatu bentuk terhadap suatu perbuatan yang mana kepada sanksi pemenjaraan, ganti rugi, dan denda.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada para pihak yang melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan berupa antara kedua belah pihak mengakui pada perjanjian yang akan diperbuat, terpenting pada pihak penjual, Jika kedua belah pihak telah mengakui maka perjanjian akta di bawah tangan yang telah dilakukan dianggap sempurna dan kekuatan hukum dari akta di bawah tangan tersebut akan sama dengan akta otentik.(Yulia kumalasari, 2016)

Bilamana salah satu pihak menyangkali bahwa tidak pernah terjadi jual beli maka kembali ke Peraturan Pemerintah yang berlaku sepanjang tidak ada bukti lain yang membuktikan.

### **Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Di Bawah Tangan**

Dalam suatu kegiatan peralihan hak atas tanah dilakukan adanya suatu pemindahan hak atas tanah dari penjual pada pembeli. Timbulnya pemindahan hak didasarkan dari kegiatan jual beli yang timbul dari suatu proses pemindahan hak milik yang menggunakan uang sebagai alat tukarnya tersebut. (Rinto Manulang, 2011).

Akan tetapi, tidak dapat lagi kita pungkiri ditengah kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara pihak penjual dan pembeli melakukannya dengan cara dibawah tangan yang hal tersebut tidak dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah. Biasanya perbuatan hukum tersebut dengan menggunakan selebaran kwitansi yang sebagai pembuktian bahwa telah terjadi jual beli.

Jual beli yang dilakukan dibawah tangan diperbolehkan bilamana telah memenuhi syarat yang ada pada pasal 1320 KUHPerdata, dan memenuhi syarat materil yang bersifat tunai, terang dan riil. Akan tetapi hal tersebut menjadikan ketidak adanya suatu kepastian hukum sepihalnya dalam peralihan hak atau status yang mau dibalik nama pada sertifikat tidak bisa dikarenakan tidak terdaftarnya di pejabat pembuat akta tanah. Hal tersebut melakukan transaksi yang berdasarkan suatu pegangan pada kwitansi. Padahal dalam melakukan suatu perbuatan yang terdaftar di pejabat yang membuat akta tersebut telah sesuai dengan pasal 19 UUPA, dan diatur dengan ketentuan PP nomor 24 Tahun 2016. (Angreni & Wairocana, 2018)

Akta dibawah tangan adalah suatu akta yang telah dibuat para pihak yang membuatnya tanpa adanya dibuat dihadapan pejabat yang berwenang atau bisa disebut PPAT. Kekuatan mengikat antara pihak penjual dan pembeli dalam akta dibawah tangan sama halnya dengan akta otentik. Maksud dari hal tersebut bahwasanya diperbolehkan berdasarkan kesepakatan dan tidak bertentangan

dengan undang-undang sehingga perbuatan hukum tersebut memanglah sah sesuai dengan pasal 1338 KuhPerdata.(Rismadewi & Utari, 2015)

Terkecuali bilamana persetujuan antara kedua belah pihak dan telah ditetapkan undang-undang Pasal 1459, Artinya bilamana belum ada penyerahan dilakukan pada si pembeli maka segala resiko menjadi tanggungjawab penjual.(R Subekti, 2010)

### **Faktor-Faktor yang Menyebabkan Masyarakat Melakukan Jual Beli Tanah dengan Akta di Bawah Tangan**

Permasalahan dalam jual belum sangatlah belum bisa teratasi seluruhnya oleh para aparat ataupun pemerintah, seperti halnya dalam melakukan pendaftaran sertifikat tanah maupun dalam akta jual beli tanah yang dilakukan dalam perbuatan hukum dibawah tangan. Hal ini menjadikan posisi keberadaan yang tidak dapat dipungkiri lagi dari biaya yang murah, proses yang mudah sehingga menyebabkan pada masyarakat memilih melakukan jual beli dengan akta dibawah tangan, hal tersebut bisa terjadi pengoptimalan dalam suatu pelaksanaan pendaftaran tanah, baik itu dari standard operasional, kecilnya jumlah bidang tanah yang terdaftar, banyaknya aturan yang bersifat komponen sehingga menimbulkan pelaksanaan pendaftaran yang rumit dikarenakan setiap komponen mempunyai peraturan, dan lain sebagainya.

Hingga saat ini belum ada kesatuan penafsiran mengenai definisi tanah adat dan tanah Negara. Perbedaan penafsiran ini mengakibatkan timbulnya masalah-masalah dalam pelaksanaan. Di sisi lain, beberapa hambatan, dalam pendaftaran tanah adalah adanya pemekaran Provinsi, Kabupaten, Kotamadya, Kecamatan, dan Desa atau penggabungan Desa

Masalah jual beli tanah takkan ada habisnya seperti halnya dalam masyarakat menjadi suatu hal yang sudah kebiasaan terhadap jual beli dengan melakukan perbuatan hukum dibawah tangan hal ini sebagai permasalahan yang bisa dibidang masalah rumit, dikarenakan kurangnya perhatian pemerintah ataupun pihak yang terkait dalam menagani agar masyarakat tidak melakukan jual beli dibawah tangan, dan tidak pula terpungkiri dari suatu kesadaran masyarakat.

Kurangnya pendidikan pada masyarakat atau minimnya pengetahuan mengenai hal tersebut memang menjadi suatu kendala besar dalam mengurangi transaksi jual beli dengan akta di bawah tangan, selain hal tersebut masih banyak

faktor lain yang bisa menyebabkan masyarakat melakukan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan.

Bahwa masyarakat melakukan jual beli tanah dengan akta dibawah tangan tersebut karena tidak memerlukan banyak biaya atau lebih murah dibandingkan dengan jual beli yang dilakukan di depan PPAT, prosesnya yang terbilang mudah, cepat selesai dan praktis, yaitu cukup dilakukan di hadapan kepala desa dan saksi-saksi maka proses jual beli tanah yang terjadi sudah sah.

Adapun faktor penyebab pada masyarakat yang sering dilakukan dalam jual beli akta dibawah tangan berupa masyarakat yang kurang paham atau ketidaktahuan untuk melakukan jual beli dalam ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, berdasarkan saling percaya antara penjual dan pembeli sehingga apa saja yang menjadi hak dan kewajiban dalam memenuhi yang melakukan jual beli, Tanah yang dijual belum sertifikat, Jenis tanah masih pertanian misal sipembeli yang dari luar wilayah letak tanah sehingga menjadi rumit dikarenakan harus proses perpindahan penduduk bagi pembeli agar tidak melanggar ketentuan absente, dan lain sebagainya.

## **SIMPULAN**

1. Perlindungan hukum hadir memberikan suatu kepastian yang mengatur terhadap suatu pemenuhan hak-hak para pihak bilamana salah satu pihak melakukan wanprestasi atau tidak tepat janji dalam perjanjian yang sudah diikat dalam bentuk pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta di bawah tangan maka perlindungannya sesuai perlindungan terhadap Akta di bawah tangan.
2. Akta dibawah tangan adalah suatu akta yang telah dibuat para pihak yang membuatnya tanpa adanya dibuat dihadapan pejabat yang berwenang atau bisa disebut PPAT. Kekuatan mengikat antara pihak penjual dan pembeli dalam akta dibawah tangan sama halnya dengan akta otentik. Maksud dari hal tersebut bahwasanya diperbolehkan berdasarkan kesepakatan dan tidak bertentangan dengan undang-undang sehingga perbuatan hukum tersebut memanglah sah sesuai dengan pasal 1338.



3. Adapun faktor penyebab pada masyarakat yang sering dilakukan dalam jual beli akta dibawah tangan berupa masyarakat yang kurang paham atau ketidaktahuan untuk melakukan jual beli dalam ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, berdasarkan saling percaya antara penjual dan pembeli sehingga apa saja yang menjadi hak dan kewajiban dalam memenuhi yang melakukan jual beli, Tanah yang dijual belum sertifikat, Jenis tanah masih pertanian misal sipembeli yang dari luar wilayah letak tanah sehingga menjadi rumit dikarenakan harus proses perpindahan penduduk bagi pembeli agar tidak melanggar ketentuan absente, dan lain sebagainya.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Angreni, N. K. D., & Wairocana, I. G. N. (2018). *LEGALITAS JUAL BELI TANAH DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH*. 6.
- Harsono, B. (2015). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan.
- Pranciska Romana Dwi Hastuti. (2015). 117KEABSAHAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DIBAWAH TANGAN DIDESA PATIHAN KECAMATAN SIDOHARJO KABUPATEN SRAGEN (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait di Pengadilan Negeri di Surakarta). *Reportorium*, 2.
- R Subekti. (2010). *Pokok-Pokok HUKUM Perdata*. Intermasa.
- Rinto Manulang. (2011). *Segala Hal Tentang Jual Beli*. Buku Pintar.
- Rismadewi, A., & Utari, A. A. S. (2015). KEKUATAN HUKUM DARI SEBUAH AKTA DI BAWAH TANGAN. *Ilmu Hukum*, 3, 3–4.
- Soenaryo. (2010). *Metode Research Kesatu*. Universitas Sebelas Maret Press.
- Sutedi, A. (2012). *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Sinar Grafika.
- Sutedi, A. (2016). *Peralihan Hak atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika.
- Yulia kumalasari. (2016). *Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah Bengkulu*.